Grundriß.

Rechtsformen

für

Heimstätten und Gemeinnützige Siedlungen (Erbbaurecht, Ulmer Wiederkaufsrecht, Rentengutsrecht, Heimstättenrecht).

Marburger Dissertation

von

Adolf Brauns,

Gerichtsreferendar in Worms.

Referent: Geheimer Justizrat Professor Dr. Fr. Leonhard.

Einleitung: Artikel 155 der Reichsverfassung vom 11. August 1919 als verfassungsmäßige Anerkennung des bodenreformerischen Programms.

§ 1.

Das Erbbaurecht.

A. Geschichte des Erbbaurechts und Ziele einer Neuregelung.

I. Bis zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

II. Nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

III. Ziele der Reformen.

Die Reformen mußten darauf gerichtet sein, die Lücken des bisherigen Rechts zu beseitigen. Eine klare erschöpfende Regelung des Erbbaurechts war notwendig, um das Verständnis für die in breiten Schichten noch unbekannte Rechtsform zu erleichtern und um ihre Marktgängigkeit zu heben.

1. Hebung der Beleihbarkeit: Vor allem war es erforderlich, sichere Grundlagen für die Beleihung des Erbbaurechts zu schaffen.

Gerade in der Beleihungsfrage lag bis jetzt eine Hauptschwierigkeit für die Ausbreitung des Erbbaurechts. Sowohl das Privatkapital, als auch die öffentlichen Körperschaften und Anstalten verhielten sich bezüglich der Beleihung zurückhaltend. Die Gründe, warum Erbbaurechte in nennenswertem Umfang nicht beliehen wurden, waren verschiedener Natur.

In erster Linie bestanden Zweifel, ob eine mündelsichere Anlage von Kapitalien auf Erbbaurechten möglich sei.

Aufgabe der Neuregelung des Erbbaurechts mußte es sein, Voraussetzungen für die Mündelsicherheit von Erbbaurechtshypotheken festzulegen. Ferner war den großen Kreditinstituten — vor allem den Hypothekenbanken — die Beleihung von Erbbaurechten zu ermöglichen.

Die Erbbaurechtsverordnung vom 15. Jan. 1919 hat in §§ 18—22 genaue Vorschriften darüber getroffen, unter welchen Voraussetzungen Hypotheken an Erbbaurechten als mündelsicher zu betrachten sind und von Hypothekenbanken oder privaten Versicherungsanstalten erworben werden können.

Auch auflösende Bedingungen konnten bisher eine Erschwerung der Beleihbarkeit des Erbbaurechts bedeuten. Diese sind nach der V. O. nicht mehr zulässig. Dafür ist dem Ausgeber jetzt ein Heimfallsrecht, bei dessen Ausübung die Hypotheken bestehen bleiben, gegeben.

Weiter konnte seither das Erbbaurecht und damit die auf ihm ruhende Hypothek durch die Zwangsversteigerung wegen eines vorgehenden oder gleichstehenden Anspruchs zu Fall gebracht werden. Nach der V. O ist dies nicht mehr möglich; das Erbbaurecht muß grundsätzlich zur 1. Stelle bestellt werden; ferner wird bestimmt, daß das Erbbaurecht bei einer Zwangsversteigerung, gleichviel aus welchem Anspruch sie betrieben wird, bestehen bleibt (§ 25 V. O)

Die bezüglich des Eigentums an den Gebäuden herrschenden Zweifel sind in der Weise gelöst worden, daß nach § 12 V. O. nicht nur das auf Grund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk, sondern auch das bei der Bestellung des Rechts schon vorhandene als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gilt, demnach im Eigentum des Erbbauberechtigten steht und für die Belastungen des Erbbaurechts haftet.

Zu den juristischen Bedenken trat noch eine praktische Schwierigkeit. Es fehlten seither bestimmte Grundsätze für die Wertermittlung des Erbbaurechts. Die V. O. hat in § 19 darüber Bestimmungen getroffen.

2. Beseitigung der anderen Mängel.
   a) Dingliche Wirkung der Parteivereinbarungen! — Durch § 2 V. O. werden die Parteivereinbarungen zum „Inhalt" des Erbbaurechts erklärt.
   b) Schicksal des Hauses nach Beendigung des Erbbaurechts. — Dem Grundstückseigentümer mußte, auch um eine Verwahrlosung der Gebäude gegen Ende der Erbbauzeit zu vermeiden, die Pflicht auferlegt werden, diese bei Ablauf des Erbbaurechts zum Schätzungswert einzulösen. Erman spricht von einer „Abfindung für das Stehenlassen des Hauses"[1]). Dieses Ziel ist durch die Bestimmungen der § 27 und 32 V. O. erreicht worden.
   c) Das Heimatsgefühl kann durch Einräumung eines Vorrechts auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf gestärkt werden.

B) Die rechtliche Natur des Erbbaurechts nach der V. O. vom 15. Januar 1919 in wesentlichen Gesichtspunkten.

C) Die volkswirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts und seine Bewährung in der Praxis

§ 2.

Das Ulmer Wiederkaufsrecht.

A) **Geschichte.**

B) 1. Die Bedingungen des Verkaufs.
   2. Das Wiederkaufsrecht als wesentlichste Bedingung.
   3. Die Rechtsgrundlage des Ulmer Wiederkaufsrechts.
   4. Der Wiederkaufspreis.
   5. Wiederkaufsrecht in Verbindung mit Vorkaufsrecht.
   6. Hypothekenfrage.

C) **Die volkswirtschaftliche Bedeutung des Ulmer Wiederkaufsrechts und seine Bewährung in der Praxis.**

§ 3.

Das Rentengutsrecht.

A) **Geschichte.**

B) **Das Rentengutsrecht.**
   I. Begriff und Name des Rentenguts.
   II. Rentengutsbildung.
   III. Größe des Rentenguts.
   IV. Die beteiligten Personen.

1) Erman, Erbbaurecht und Kleinwohnungswesen, Münster 1907, S. 17.

V. Kreditfrage.
VI. Hypothekenfrage.
VII. Wiederkaufsrecht.
VIII. Eigenschaft als Anerbengut.

C) **Die volkswirtschaftliche Bedeutung des Rentenguts und seine Bewährung in der Praxis.**

§ 4.

Das Heimstättenrecht.

A) **Geschichte.**

B) I. **Die Rechtsform der Heimstätte nach dem Gesetz vom 10. Mai 1920 in wesentlichen Gesichtspunkten.**

1. Begriff, Wesen und Zweck der Heimstätte.
2. Vorkaufsrecht und Heimfallsrecht.

II. **Zwei Hauptfragen für die Errichtung von Heimstätten.**

1. Die Bereitstellung von Land.
2 Die Geldbeschaffung.

C) **Schlußbetrachtung.**

§ 5.

Abwägung der vier Rechtsformen gegeneinander.

I. Interesse des Ausgebers.

a) Eindämmung der Spekulation: Bei allen 4 Rechtsformen sind, ihrem sozialen Zweck entsprechend, Mittel gegeben, um Boden- und Wohnungsmißbrauch zu verhindern und um eine unberechtigte Spekulation zu verhüten. Welches sind die Unterschiede dieser „Verwirkungsmittel"?

Das Heimstättenrecht ist in dieser Hinsicht am günstigsten für den Ausgeber, da er kraft Gesetzes immer den Heimfallsanspruch und das Vorkaufsrecht hat. Beim Erbbaurecht kann der Ausgeber ebenfalls ständig den Heimfallsanspruch haben, sofern er zum vertragsmäßigen Inhalt des Erbbaurechts gemacht worden ist. Kraft Gesetzes steht er ihm jedoch nicht zu. Bei den beiden andern Rechtsformen hat dagegen der Ausgeber in der Regel nur für die Höchstdauer von 100 Jahren die Möglichkeit, seinen Einfluß geltend zu machen und die Spekulation zu verhüten.

b) Erlangung des Wertzuwachses. Kommt der Ausgeber in die Lage von den Verwirkungsmitteln Gebrauch zu machen, so fällt ihm bei allen Rechtsformen das Grundstück und mit diesem die in der Zwischenzeit eingetretene Wertsteigerung des Bodens zu.

Beim Erbbaurecht erhält der Ausgeber — da das Recht auf Zeit bestellt wird — auf jeden Fall das Grundstück wieder. Somit ist das Erbbaurecht von den 4 Rechtsformen das sicherste Mittel, um Staat oder Gemeinden den Wertzuwachs der Grundstücke, die sie zu gemeinnützigen Zwecken ausgegeben haben, zukommen zu lassen.

II. **Interesse des Wohners.**

1. Zulässige Größe und Eigenart der einzelnen Rechtsformen:

Das Erbbaurecht ist in seiner räumlichen Ausdehnung an eine Höchstgrenze gebunden. Das Bauwerk muß wirtschaftlich immer das Wesentliche bleiben. Das Erbbaurecht kommt daher für Ansiedler, die eine größere Landwirtschaft betreiben wollen, nicht in Betracht.

Auch den „Heimstätten" sind durch das Reichsheimstättengesetz in ihrer räumlichen Ausmessung Schranken gezogen. — Umfangreiche landwirtschaftliche Betriebe, vor allem Landgüter, können nicht zu Heimstätten im Sinne des Reichsheimstättengesetzes gemacht werden.

Für Siedlungslustige, die ein größeres Anwesen bewirtschaften wollen, kommt in erster Linie — wenigstens in Preußen — die an eine Mindestgröße gebundene Rentengutsform in Frage (mindestens 1/2 preuß. Morgen).

In seiner räumlichen Ausdehnung gar nicht begrenzt ist der Wiederkauf nach dem Ulmer Vorbild. Diese Rechtsform kann sowohl für kleine Anwesen, als auch für größere landwirtschaftliche oder gärtnerische Siedlungen gewählt werden.

2. Geldfrage und Beleihbarkeit.

Für den Inhaber am günstigsten, was die Beschaffung der Mittel anbelangt, erscheint mir z. Zt. der Erwerb eines Zwergrentenguts zu sein. Vor allem schon deswegen, weil hier der Staat in den Rentenbanken Kreditinstitute geschaffen hat, die dem Rentengutskäufer den Erwerb der Stelle außerordentlich erleichtern. Die Rentengutsform bietet aber auch nach ihrem ganzen Wesen Vorteile. „Viele Käufer ziehen die Entrichtung einer jährlichen Rente der Zahlung des Kaufpreises vor"[1]. Nur soweit die Rentenbank ein Darlehen nicht gewährt, muß der Käufer die nötigen Mittel selbst aufbringen und falls er dazu nicht in der Lage ist, sie sich anderweitig beschaffen. Die Erlangung dieser Restsumme — bei den Zwergrentengütern nur 1/10 des Kaufpreises — dürfte dem Käufer im allgem. nicht schwer fallen. (So auch Delius, S. 11).

1) Delius, Das Preuß. Rentengut, Berlin 1913, S. 8.

Ähnlich liegen, was die Beschaffung der Mittel anbelangt, die Verhältnisse beim Ulmer Wiederkaufsrecht. Auch bei dieser Rechtsform hat der Bewerber nur 10% des Kaufschillings und des von der Stadtgemeinde gemachten Bauaufwandes in bar zu leisten; der Rest wird von der Stadt gegen Bestellung einer Hypothek, die an 1. Stelle einzutragen ist, vorgeschossen. Der kapitalarme Käufer braucht also nur für die Aufbringung der 10 Proz. Sorge zu tragen. Zur Aufnahme weiteren Hypothekenkredits bedarf er der Genehmigung der Gemeinde. Verstößt er gegen diese Bestimmung, so ist ein Wiederkaufsfall gegeben. Der Ansicht Ermans[1]) ist beizupflichten, daß „praktisch nur Hypotheken in Frage kommen, die gegen die Vormerkung gedeckt sind, oder die anders ausgedrückt, nicht bloß von dem Wiederkaufsverpflichteten bestellt sind, sondern auch — und hierin gerade liegt ihre Sicherheit! — von dem Wiederkaufsberechtigten, von der Gemeinde."

Beim Erbbaurecht hat der Bewerber den Vorteil, daß er den Boden nicht käuflich erwerben muß, sondern daß er ihn leiht und dafür einen im allgemeinen geringen Zins zahlt. Die Mittel für die Baukosten muß er jedoch selbst aufbringen oder leihen. Nach dem Recht des B. G. B. war die Beleihbarkeit des Erbbaurechts oft in Frage gestellt. Durch die Neuregelung der Beleihungsgrundsätze sind die seitherigen Schwierigkeiten in der Kreditbeschaffung größtenteils behoben worden. Trotzdem scheint mir die Beschaffung des Baugeldes für den Bewerber auch jetzt noch bei der Rentengutseinrichtung und beim Ulmer Wiederkauf am leichtesten und einfachsten zu sein, und zwar aus den oben angeführten Gründen. (Unterstützung durch Staat oder Gemeinde).

Am wenigstens geklärt ist heute noch die Frage der Geldbeschaffung bei der neuesten der 4 Rechtsformen der Heimstätte.

Daß die Belastung der Heimstätte grundsätzlich der Zustimmung des Ausgebers bedarf, darin könnte eine Erschwerung der Beleihbarkeit der Heimstätte erblickt werden. Bei einem Vergleich der 4 Rechtsformen finden wir aber, daß es der Ausgeber nicht nur beim Heimstättenrecht, sondern auch bei den 3 andern Rechtsformen in der Hand hat, die Aufnahme von Hypotheken von seiner Genehmigung abhängig zu machen.

3. Gefühl der Sicherheit und psychologisches Moment.

Da das Wesen des Erbbaurechts in einem Bauen auf fremdem, nur geliehenem Boden besteht, so wird ihm der Vorwurf gemacht, es

1) Erman im Jahrbuch der Bodenreform 2, S. 251.

untergrabe das Heimatsgefühl und vermindere die Seßhaftigkeit. Dieser Einwand ist nicht ganz unberechtigt. In weiten Kreisen des deutschen Volkes lebt nun mal der Wunsch, nicht nur Haus und Hof, sondern auch die Erde darunter, den Grund und Boden, zu Eigentum zu haben und ihn den Nachkommen zu vererben. Wenn auch heute eine Familie im Eigenhause selten 80 Jahre sitzen bleibt, so darf doch das psychologische Moment nicht ganz außer acht gelassen werden.

Gegenüber dem Erbbaurecht haben die 3 andern Rechtsformen sämtlich den Vorzug, daß bei ihnen der Wohner nicht nur Eigentümer der Gebäude, sondern auch des Grund und Bodens ist. Wenn er seinen Vertragsverpflichtungen nicht zuwiderhandelt, dann lebt er sowohl im Rentengut, als auch im Ulmer Wiederkaufshaus und in der Heimstätte genau so gut und sicher, wie in einem Heim zu vollem Eigentum. Er kann seinen Nachkommen die „eigene Scholle" vererben und jeder Inhaber hat es in der Hand, die Stelle der Familie zu erhalten.

III. Zusammenfassung.

Sämtliche 4 Rechtsformen sind geeignete Mittel zur Förderung des Kleinwohnungswesens, besonders für minderbemittelte Kreise. Sie bieten alle Handhaben zur Verhütung von Bodenspekulation und Wohnungsmißbrauch.

Für den Ausgeber am günstigsten ist das Erbbaurecht, weil er bei dieser Rechtsform die sichere Gewähr hat, einmal wieder zu seinem Grund und Boden mit der inzwischen eingetretenen Wertsteigerung zu gelangen.

Der dem Erbbaurecht anhaftende Nachteil in psychologischer Beziehung fällt weg, wenn nicht Einzelpersonen, sondern Siedlungsgesellschaften oder gemeinnützige Bauvereine als Baulustige auftreten, die dann ihrerseits die Häuser vermieten.

Für den Bewohner am günstigsten ist, wenigstens soweit es sich um Stellen über ½ Morgen handelt, das Rentengut, weil der Staat bei dieser Rechtsform in weitgehendem Maße finanzielle Hilfe gewährt. Für Ansiedlungen unter ½ Morgen kommt das Rentengut nicht in Frage. Hier hat der Siedler die Wahl zwischen den 3 andern Rechtsformen. Ein Siedler, der auch Grund und Boden zu eigen haben will, wird die Wiederkaufsform oder die Heimstätte dem Erbbaurecht vorziehen. Über die neueste Rechtsform, die Heimstätte, kann noch kein endgültiges Urteil gefällt werden; einmal, weil bisher noch keine Erfahrungen aus der Praxis vorliegen und vor allem, weil die so sehr

wichtige Frage der Geldbeschaffung noch nicht gelöst ist. Bei dem Wiederkaufsrecht nach dem Ulmer Vorbild hat der Bewerber gegenüber dem Erbbaurecht noch den Vorteil, daß ihm der Erwerb des Hauses durch die Gemeinde finanziell erleichtert wird. Das Erbbaurecht hat aber andrerseits den Vorzug, daß durch die neue Verordnung seine Rechtsnatur klar gestaltet und die Beleihbarkeit gesetzlich geregelt ist. Für das Wiederkaufsrecht fehlt es an einer gesetzlichen Regelung; infolgedessen ist bei ihm die Rechtsunsicherheit größer.

H. Prickarts, Mainz